

Magnussenløkka 6 A

2318 HAMAR

Tilstandsrapport

Eierskifte

Boligtype: Rekkehus

Byggeår: 1953

BRA: 141 m²

BRA-i: 141 m²



Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygnings sakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygnings sakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygnings sakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygnings sakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskillere og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrappen

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygnings sakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygnings sakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/28980>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygnings sakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygnings sakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygnings sakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportens sammendrag. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG3

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Rekkverket blir målt til 82-95 cm. og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm, basert på dette oppfyller ikke rekkverket dagens krav til sikkerhet. Om takterrassen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

Takterrassens overflater fremstår som værslitt og det registreres råteskader i rekkverket. Takterrassen er tekket med papp, på grunn av terrassebord over tekkingen er ikke selve tekkingen inspisert. Basert på takterrassen generelle tilstand så vurderes det at papptekking har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er derfor usikker.

Takterrasse er etablert over oppholdsrom, dette er en konstruksjonsmetode med økt fare for skader, som blant annet forutsetter bruk av dampspørre mot oppvarmet rom for å unngå kondensskader. Det finnes ingen dokumentasjon på hvordan takterrassen er bygget opp. Etter en visuell kontroll ble det ikke registrert tegn til lekkasjer i underliggende himling.

TG3 settes med bakgrunn i råteskadet rekkverk.

Anbefalte tiltak

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Utskifting av takterrassens tettesjikt og overflatebehandling bør påregnes. Råteskadet trevirke må skiftes.

Estimerte utbedringskostnader gjelder utskifting av råteskadet trevirke i rekkverk.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Elektrisk

Oppsummering

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinføringer eller er tett med masse beregnet for formålet. Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Utbedringskostnader: Under 10 000

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

Det er fall på deler av terrenget inn mot grunnmur. Det registreres manglende bruk av grunnmursplast på deler av grunnmuren.

Dreneringens tilstand har påvirkning på kjelleretasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er i hovedsak nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drens-system har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Anbefalte tiltak

Kjelleren bør holdes under observasjon. Oppgradering av drenering bør påregnes og det bør etableres fall i terrenget fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen.

Normalt sett vil vedlikeholds- og utbedringskostnader tilfalle borettslaget, men dette er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Balkong, terrasse, platting

Oppsummering

Det registreres noe skjevheter i konstruksjonen, terrassen er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser i konstruksjonen på grunn av tele i bakken må påregnes. Terrassens overflater fremstår som noe værslitt og overflatebehandling bør påregnes.

Vinduer og dører

Oppsummering

Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanismer. Det registreres misfarging på innvendige karmar, forholdet vurderes å skyldes kondens. Enkelte utvendige beslag er værslitte og det registreres teg til utvendig oppfukting på balkongdør i andre etasje.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling bør påregnes og justeringer/smøring anbefales.

Yttervegger

Oppsummering

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting, manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet. Det registreres stedvis værslitt/oppstrukket trekledning. Deler av kledningen er avsluttet for nært terreng (eller andre bygningsdeler), noe som kan gi forkortet levetid og økt behov for vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Jevnlig ettersyn anbefales. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen, rengjøring og overflatebehandling bør påregnes.

Renner og nedløp

Oppsummering

Takrenner viser symptomer på slitasje og elde. Restlevetiden er usikker.

Anbefalte tiltak

En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av taktekking.

Taktekking

Oppsummering

Av sikkerhetsmessige årsaker er det utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå og takterrasse. Det vurderes at metallplater med underlagspapp og lekter kan ha passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er derfor usikker.

Anbefalte tiltak

Basert på ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i gang i andre etasje og i stue på mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Det er ikke uvanlig å oppleve skjevheter i gulvet i eldre boliger, og dette skyldes ofte at materialene er underdimensjonert i forhold til dagens byggemåte.

Anbefalte tiltak

Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Det vurderes at det ikke er behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuell legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, bør avretting påregnes.

Trapp: Kjelleretasje - 1. Etasje

Oppsummering

Det mangler håndløper, dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere håndløper for bedre sikkerhet.

Trapp: 1. Etasje - 2. Etasje

Oppsummering

Det mangler håndløper. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere håndløper for bedre sikkerhet.

Avløpsrør

Oppsummering

Det registreres sen avrenning fra kjøkkenskiv og servant på bad. Innvendige avløpsrør som er fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak

På grunn av sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

Vannledninger

Oppsummering

Vannrør som er fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Det registreres lekkasje fra utekran. Stoppekran for boenheten er plassert i tilstøtende boenhet noe som medfører at man må ha tilgang til naboboenheten for betjening og ettersyn av stoppekranen, stoppekranen er ikke funksjonstestet grunnet høy alder/tilstand.

Anbefalte tiltak

På grunn av lekkasje fra utekran anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør. Etablering av egen hovedstoppekran i boenheten anbefales.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

Bereder er plassert i naboenhet noe som medfører at man må ha tilgang til naboboenheten for ettersyn og eventuelt vedlikehold av berederen. Det registreres tegn til at det har vært en lekkasje fra berederen, basert på at det er nyere vannrør tilknyttet berederen, så vurderes det at forholdet er utbedret.

Anbefalte tiltak

Jevnlig ettersyn anbefales og det anbefales at varmtvannsberederen flyttes til tilhørende boenhet for å lette ettersyn/vedlikehold.

Ventilasjon

Oppsummering

Lite ventilasjon i boligen, det registreres symptomer på kondens på enkelte vinduer. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett på grunn av manglende adkomst for måling. Vindu er plassert i våtsone.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på vindu plassert i dusjsone.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta tilstrekkelig undersøkelse av sluket. Utførelse vedrørende tettedetaljer/tilstand er ukjent. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Oppsummering av ventilasjon

Det registreres støy/ulyd fra avtrekksvifte, ytterligere undersøkelser eller en utskifting av avtrekksviften anbefales.

Øvrig: Varmepumpe (luft til luft)

Oppsummering

Huseier opplyser at det ble utført service på varmepumpen for 5-6 år siden, forholdet er ikke dokumentert.

Anbefalte tiltak

Service av varmepumpe anbefales.

Øvrig: Innvendige overflater

Oppsummering

Det vurderes at overflatene i hovedsak er funksjonelle med normal bruksslitasje.

Bod i kjeller (benyttet som vaskerom) har ikke sluk, og baderomsplater er ikke montert i henhold til monteringsanvisning og rommet er derfor ikke å betrakte som et våtrom.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at det monteres en automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.

Øvrig: Radon

Oppsummering

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent.

Anbefalte tiltak

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

Bygningsdeler med TG-IU

Grunnmur og fundament

Oppsummering

Innvendig grunnmur er utlektet og kledd med panelplater og baderomsplater. På bakgrunn av dette er ingen deler av grunnmuren tilgjengelig for visuelle undersøkelser. Eventuelle riss/sprekker i grunnmuren vil ikke la seg påvise.

Anbefalte tiltak

Videre undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette f.eks. ved oppgradering av drenering.

Lovlighet

Det er avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift

Det er ikke etablert noen brannskille mellom boenheter på kaldtloft. Brannskille mot annen bruksenhet i kjeller er ikke tilfredsstillende.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
20.3.2025

Rapportdato
26.3.2025

Hjemmelshavere

Navn: Jonas Kojedal Bye

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Navn: Lone Wangen Granheim

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? Nei

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: Jonas Eikeland

Telefon: 92482613

Firma: E&K Takst AS

Epost: jonas@ek-takst.no

Adresse: Hushagavegen 6, 2335 STANGE



Om bygningssakkyndig:

Er utdannet bygg-/tømrermester, og har over femten års erfaring fra byggebransjen som blant annet tømrer, bas, prosjektleder og takstingeniør.

Informasjon om boligen

Adresse: Magnussenløkka 6 A, 2318 Hamar

Kommunenr: 3403

Gårdsnr: 1

Bruksnr: 1723

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: 6401

Leilighetsnr:

Byggeår: 1953 - Kilde: propcloud.no

Boligtype: Rekkehus

Generell beskrivelse av boligen:

Rekkehus tilhørende Furnesveien Borettslag beliggende i Magnussenløkka 6A i Hamar kommune.

Rekkehus oppført i 1953. Grunnmur av betong med sparestein og stripefundamentering av betong. Fundamentert på ukjent byggegrunn. Bygget er oppført med kjeller og tilbygg er oppført med åpen fundamentering. Yttervegger av trekonstruksjoner. Fasaden er kledd med stående trekledning. Etasjeskillere av trekonstruksjoner. Saltak i trekonstruksjoner. Yttertak er utvendig tekket med metallplater. Vinduer og balkongdører i hovedsak med karmen av tre, og to-lags glass.

TOMT

Felles tomt (1421 m2 iht. propcloud.no) for borettslaget opparbeidet med asfalt, plenareal og enkelte beplantninger.

PARKERING

Boligen disponerer en biloppstillingsplass i felles garasje. Øvrig parkering på felles tomt.

VEI/VANN/AVLØP

Adkomst til boligen/eiendommen via privat veg.

Rekkehuset har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

ETASJE/ROMOVERSIKT

Rekkehus over tre etasjer (samt felles kaldtloft) bestående av:

Kjelleretasje: Innredet kjellerrum og bod (benyttet som vaskerom).

1. Etasje: Entré, toalettrom, kjøkken og stue.

2. Etasje: Gang, bad og tre soverom.

EKSEMPLER PÅ OVERFLATER

Gulv: Parkett og fliser.

Vegg: Veggplater, baderomsplater og fliser.

Himling: Takplater

OPPVARMING

Elektrisk oppvarming med gulvvarme i innredet kjellerrom og på bad, øvrig elektrisk oppvarming med panelovner.

Peisovn med glassdør i stue.

Varmepumpe (luft-til-luft) i stue.

VENTILASJON

Ventilasjon med naturlig tilluftsventiler i vegg og spalteventiler i vinduer kombinert med periodevis mekanisk avtrekk på bad og kjøkken.

SLOKKEUTSTYR OG RØYKVARSLER

Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2005	Bad renoverert i regi av borettslaget.	Nei
2017	Nytt kjøkken, oppgraderte overflater og EL-anlegg.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	BRA-i	Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal	BRA-e	Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.
Innglasset balkong	BRA-b	Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: <https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html>

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandard (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	141	141	0	0	52
Felles garasjebygg	17	0	17	0	0
Felles bodbygg	5	0	5	0	0
Totalt m²	163	141	22	0	52

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Kjelleretasje	35	35	0	0	0
1. Etasje	66	66	0	0	30
2. Etasje	40	40	0	0	22
Totalt m²	141	141	0	0	52

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
Kjelleretasje	35	35	0	Innredet rom og bod (benyttet som vaskerom).	
1. Etasje	66	66	0	Entré, kjøkken og stue.	
2. Etasje	40	40	0	Gang, bad og tre soverom.	
Totalt m²	141	141	0		

Bygning: Felles garasjebygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	17	0	17	0	0
Totalt m²	17	0	17	0	0

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. Etasje	17	0	17		Garasje
Totalt m²	17	0	17		

Bygning: Felles bodbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. Etasje	5	0	5	0	0
Totalt m²	5	0	5	0	0

Kommentar til arealberegning

Arealene kjelleretasjen er medtatt i rapporten etter bruken på befaringdagen. Til informasjon så er det er heftet noe usikkerhet rundt hvor store deler av kjelleretasjen som er tinglyst som fellesareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at det er ukjent om det er søkt om/godkjent innredning av kjelleretasjen i boligen og det er heller ikke tatt stilling til om dette lar seg gjøre. Det kan derfor ikke verifiseres om etasjen er godkjent til varig opphold. Arealet i loftsetasje er ikke oppmålt grunnet lagring av innbo og fordi kaldtloftet er felles for to boenheter.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering



Terreng har stedvis fall mot grunnmuren.



Det kan ikke verifiseres at det er etablert utvendig fuktsikring på grunnmuren mot tilbygget del.

Type grunnmur? Grunnmur/ringmur, Åpen fundamentering/pilarer

Boligen har grunnmur av betong med sparestein, tilbygget del av boligen har åpen fundamentering med grunnmursstriper av betong.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ukjent

Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler? Ja

Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader? Ja

Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt? Nei

Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)? Ja

Er kontrollert bortledning av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull? Nei

Oppsummering av drenering

TG-2

Det er fall på deler av terrenget inn mot grunnmur. Det registreres manglende bruk av grunnmursplast på deler av grunnmuren.

Dreneringens tilstand har påvirkning på kjelleretasjens bruksområder og bygningstekniske tilstand. Drenering er i hovedsak nedgravd og skjult, og av den grunn må estimert tilstand vurderes ut i fra alder. Estimert teknisk levetid på drens-system har et betydelig sprang, og er mellom 20 - 60 år. Av nevnte grunner er det vanskelig å angi noen eksakt tilstand, men basert på alder er restlevetiden vurdert til å være usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Kjelleren bør holdes under observasjon. Oppgradering av drenering bør påregnes og det bør etableres fall i terrenget fra grunnmuren for å sikre god avrenning av overflatevann. Eventuelt må det utføres drenerende tiltak i terrenget for å lede overflatevann vekk fra boligen. Normalt sett vil vedlikeholds- og utbedringskostnader tilfalle borettslaget, men dette er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

6.2 Grunnmur og fundament



Hoveddelen av boligen har grunnmur av betong med sparestein, tilbygget del har åpen fundamentering.

Type Fundament/Grunnmur Grunnmur m/kjeller, Søylar/pilarer (åpen fundamentering)

Boligen har grunnmur av betong med sparestein, tilbygget del av boligen har åpen fundamentering med grunnmursstriper av betong.

Type byggegrunn Ukjent byggegrunn

Type grunnmur i kjeller Betong med sparestein

Er det påvist sprekker/riss eller skader? Ikke kontrollerbart

Oppsummering av grunnmur og fundament

TG-IU

Innvendig grunnmur er utlektet og kledd med panelplater og baderomsplater. På bakgrunn av dette er ingen deler av grunnmuren tilgjengelig for visuelle undersøkelser. Eventuelle riss/sprekker i grunnmuren vil ikke la seg påvise.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Videre undersøkelser anbefales når forholdene ligger til rette f.eks. ved oppgradering av drenering.

6.3 Rom under terreng



Bilde fra fuktmåling i utlektet kjellervegg.

Type rom under terreng Innredet

Er det gjennomført arbeider etter byggeår? Ja

Etasjen er innvendig oppgradert med nye overflater i 2017.

Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv? Ja

Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling) Nei

Er oppholdsrom manglende ventilert? Nei

Oppsummering av rom under terreng

TG-1

Rommene er ventilert med klaffventiler på yttervegg og var en godkjent løsning på oppføringstidspunktet. Det er foretatt hulltaking i nedre del av vegg i kjellerstue. Ved fuktmåling i treverk i forbindelse med hulltaking, måles det et fuktinnhold som er under faregrensen for utvikling av skader (piggmåling: 7,8 vektprosent).

6.4 Balkong, terrasse, platting



Sør-vestvendt terrasse.

Type	Terrasse
Utgang fra stue til sør-vestvendt terrasse på 30 m2. Terrasse i trekonstruksjoner med levegger av tre. Terrassen har markise.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det vurderes at deler av terrassen er oppført i forbindelse påbygging av boligen og at terrassen deretter har blitt utvidet. Eksakte årstall for arbeidet er ikke kjent.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen teknet?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-2

Det registreres noe skjevheter i konstruksjonen, terrassen er lagt direkte på bakken uten frostsikring, og bevegelser i konstruksjonen på grunn av tele i bakken må påregnes. Terrassens overflater fremstår som noe værslitt og overflatebehandling bør påregnes.

6.5 Balkong, terrasse, platting



Overflater er værslitt.



Det registreres råteskader i rekkverk.

Type	Takterrasse
Utgang fra soverom til sør-vestvendt takterrasse på 22 m2. Takterrasse i trekonstruksjoner med rekkverk av tre. Gulvflater belagt med terrassebord.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Takterrassen er oppført i forbindelse med utbygging av rekkehuset. Eksakt årstall for utbygging og eventuelle oppgraderinger er ikke kjent.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Ja
Er det manglende/ikke tilstrekkelig vannavrenning fra konstruksjonen?	Nei
Er det påvist skader i tekkingen?	Ikke kontrollerbart
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Er det symptom på utilstrekkelig lufting/feil oppbygging av konstruksjonen over innvendige rom? Ikke kontrollerbart

Er det ufullstendig/manglende tettesjikt ved oppkant mot vegg og dør? Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting

TG-3

Rekkverket blir målt til 82-95 cm, og er lavere enn forskriftskravet på 100 cm, basert på dette oppfyller ikke rekkverket dagens krav til sikkerhet. Om takterrassen vil oppfylle kravene som var gjeldene på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke videre undersøkt.

Takterrassens overflater fremstår som værslitt og det registreres råteskader i rekkverket. Takterrassen er tekkt med papp, på grunn av terrassebord over tekkingen er ikke selve tekkingen inspisert. Basert på takterrassen generelle tilstand så vurderes det at papptekking har passert 15 år og tettheten i tiden som kommer er derfor usikker.

Takterrasse er etablert over oppholdsrom, dette er en konstruksjonsmetode med økt fare for skader, som blant annet forutsetter bruk av dampspærre mot oppvarmet rom for å unngå kondensskader. Det finnes ingen dokumentasjon på hvordan takterrassen er bygget opp. Etter en visuell kontroll ble det ikke registrert tegn til lekkasjer i underliggende himling.

TG3 settes med bakgrunn i råteskadet rekkverk.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å lukke avviket må høyden på rekkverket heves til dagens krav på 100 cm. Utskifting av takterrassens tettesjikt og overflatebehandling bør påregnes. Råteskadet trevirke må skiftes.

Estimerte utbedringskostnader gjelder utskifting av råteskadet trevirke i rekkverk.

Utbedringskostnader

10 000 - 50 000

6.6 Vinduer og dører



Det registreres oppsprukket maling på innsiden av enkelte vinduer.

Beskrivelse

Boligen har entrédør med glassfelter. Vinduer med karmen av tre og to-lags glass, varevinduer fra byggeår i kjelleretasje. Balkongdører med karmen av tre, og to-lags glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår? Ja

Vinduer og balkongdører i første og andre etasje er skiftet i 2003 basert på datostempling i glass.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass? Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader? Ja

Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen? Ja

Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming? Nei

Oppsummering av vinduer og dører

TG-2

Det ble stedvis registrert treghet i åpne/lukkemekanismer. Det registreres misfarging på innvendige karmen, forholdet vurderes å skyldes kondens. Enkelte utvendige beslag er værslitte og det registreres teg til utvendig oppfukning på balkongdør i andre etasje.



Det registreres værslitte beslag.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling bør påregnes og justeringer/smøring anbefales.

6.7 Yttervegger



Det er benyttet treklosser som musetetting.



Deler av kledningen er avsluttet nærme terreng.

Type fasade

Stående kledning

Boligen har yttervegger i trekonstruksjoner, utvendig kledd med stående trekledning.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Deler av kledningen er fra boligen ble påbygd, eksakt årstall er ikke kjent.

Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?

Nei

Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?

Ja

Er det liten eller ingen lufting av kledningen?

Ja

Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?

Nei

Oppsummering av yttervegger

TG-2

Det er benyttet klosser som musesperre bak kledning. Dette har medført stedvis redusert lufting, manglende lufting gir økt risiko for fuktskader i konstruksjonen. Det er ikke manglende musetetting som følge av at kledningen ikke er luftet. Det registreres stedvis værslitt/oppstrukket trekledning. Deler av kledningen er avsluttet for nært terreng (eller andre bygningsdeler), noe som kan gi forkortet levetid og økt behov for vedlikehold.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig ettersyn anbefales. Det bør foretas tiltak for å bedre lufting av kledningen, rengjøring og overflatebehandling bør påregnes.

6.8 Loft (konstruksjonsoppbygging)



Kaldtloft er felles med naboenhet.

Type loft	Kaldtloft
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Nei
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på tilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei
Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging)	
Deler av kaldtloftet ble ikke undersøkt grunnet redusert tilkomstmulighet. Loftet ble besøkt etter beste evne (stikkprøveprinsippet ble benyttet).	

TG-1

6.9 Renner og nedløp



Takrenner og nedløp bærer preg av alder.

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Ja
Oppsummering av renner og nedløp	
Takrenner viser symptomer på slitasje og elde. Restlevetiden er usikker.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
En utbedring bør sees i sammenheng med en fremtidig utskifting av takteking.	

TG-2

6.10 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken, Annet
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er tilstrekkelig luftet?	Nei

Av sikkerhetsmessige årsaker er det utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå og takterrasse.

6.11 Takteking



Taktekking av lakkerte metallplater.

Type tekking	Lakkerte stålplater
--------------	---------------------

Inspisert fra	Fra bakken, Annet
---------------	-------------------

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
--	----

Taktekking er skiftet etter byggeår, men alder på denne er ukjent.

Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Nei
--	-----

Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Nei
---	-----

Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
--	----

Oppsummering av takteking

TG-2

Av sikkerhetsmessige årsaker er det utført en visuell kontroll utvendig fra bakkenivå og takterrasse. Det vurderes at metallplater med underlagspapp og lekter kan ha passert 25 år og tettheten i tiden som kommer er derfor usikker.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Basert på ovennevnte forhold anbefales jevnlig ettersyn slik at tiltak kan iverksettes ved behov.

6.12 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
----------------------------	----

Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Nei
---	-----

Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
--	----

Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei
--	-----

Oppsummering av utstyr på tak

TG-1

6.13 Etasjeskille og gulv på grunn



Etasjeskiller er kontrollert med nivelleringslaser.

Type Trebjelkelag, Oppforet tregulv på betongdekke

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv? Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn

TG-2

Med bruk av nivelleringslaser ble det registrert totalt avvik i gang i andre etasje og i stue på mellom 15 og 30 mm, i tillegg til lokale skjevheter. Det er ikke uvanlig å oppleve skjevheter i gulvet i eldre boliger, og dette skyldes ofte at materialene er underdimensjonert i forhold til dagens byggemåte.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Det vurderes at det ikke er behov for umiddelbare tiltak, men ved eventuell legging av nytt gulv som stiller krav til planhet av underlaget, bør avretting påregnes.

6.14 Ildsted/Skorstein



Vedovn med glassdør i stue.

Type pipe Tegl

Skorstein fra byggeår.

Er det montert ildsted? Ja

Type ildsted Vedovn

Vedovn med glassdør i stue.

Dersom teglpipe - er 1 eller flere sider av pipen innkledd? Nei

Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale? Nei

Skorstein over tak er inspisert fra: Fra bakken

Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger? Nei

Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak? Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein

TG-1

Hoveddelen av pipen er plassert tilstøtende boenhet, det er ikke registrert avvik på pipe eller ildsted i 6A.

6.15 Kjøkken



Fronter er ikke fastmontert til kjøleskap med fryser.



Oversiktsbilde kjøkken.

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin? Nei

Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av overflater og innredning

TG-1

Åpen kjøkkenløsning. IKEA kjøkkeninnredning. Innredningen er fra 2017. Innredning med glatte fronter. Benkeplate av laminat. Nedfelt oppvaskkum med ett-greps kjøkkenarmatur. Benkeskapsbelysning og stikkontakter over kjøkkenbenk. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Komfyrvakt. Vannrør av kobber. Synlige avløpsrør av plast og støpejern. Gulvflater belagt med parkett. Vegg- og himlingsflater i malte flater, veggplater og takplater. Laminert plate mellom kjøkkenbenk og overskap.

Kjøkkenfronter er ikke fastmontert som tiltenkt til integrert kjøleskap. Det mangler grep på skap over platetopp og på front til oppvaskmaskin. Fastmontering av kjøkkenfronter til integrert kjøleskap med fryser og montering av håndtak anbefales.

Avtrekk

Type avtrekk Mekanisk

Er det registrert avvik på avtrekk? Nei

Oppsummering av avtrekk

TG-1

Kjøkkenventilatoren er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

6.16 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)? Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift? Ja

Det er ikke etablert noen brannskille mellom boenheter på kaldtloft. Brannskille mot annen bruksenhet i kjeller er ikke tilfredsstillende.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse? Ikke kontrollert

Det er ikke fremlagt noen midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest. Boligen er byggemeldt og søkt før 1. januar 1998. Det vil ikke bli mulig å få utstedt ferdigattest. Er bygget i henhold til opprinnelig godkjenning, er bygget lovlig i bruk.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde? Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift? Nei

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år? Nei

6.17 Toalettrom



Er det påvist fukt/skader på toalettet? Nei

Type ventilasjon Naturlig avtrekk

Er det skader på utstyr og innredning? Nei

Er det innebygd systerne? Nei

Oppsummering av toalettrom

TG-1

Oversiktsbilde toalettrom.

6.18 Trapp: Kjelleretasje - 1. Etasje



Beskrivelse

Lukket trapp av tre mellom kjelleretasje og 1. etasje.

Er det manglende rekkverk? Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm? Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm? Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm? Nei

Mangler håndløper i trappeløp? Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje? Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Det mangler håndløper, dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere håndløper for bedre sikkerhet.

6.19 Trapp: 1. Etasje - 2. Etasje



Trapp mellom første og andre etasje.

Beskrivelse

Lukket trapp av tre med mellom 1. etasje og 2. etasje.

Er det manglende rekkverk?

Nei

Er høyden på rekkverk under 90cm?

Nei

Er åpninger i rekkverk over 10cm?

Nei

Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?

Nei

Mangler håndløper i trappeløp?

Ja

Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?

Nei

Oppsummering av trapp

TG-2

Det mangler håndløper. Dette var ikke et krav da boligen ble oppført.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere håndløper for bedre sikkerhet.

6.20 Avløpsrør



Avløpsrør av plast og støpejern i boligen.

Type avløpsrør

Plast, Støpejern

Synlige avløpsrør i plast og støpejern.

Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?

Ja

Deler av avløpsanlegget er oppgradert, eksakt årstall er ikke kjent.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?

Nei

Er det sen avrenning fra tappested?

Ja

Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?

Ukjent

Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Det registreres sen avrenning fra kjøkkenvask og servant på bad. Innvendige avløpsrør som er fra byggeår har nådd en høy alder og gir økt risiko for skader i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn av sen avrenning fra tappested anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte avløpsrør.

6.21 Vannledninger



Hovedstoppekran av eldre type er plassert i naboenhet.

Type anlegg	Kobber, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Deler av røropplegget er oppgradert i forbindelse med oppgradering av bad i 2003.	
Er det etablert fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Ja
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja

Oppsummering av vannledninger

Vannrør som er fra byggeåret har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer. Det registreres lekkasje fra utekran. Stoppekran for boenheten er plassert i tilstøtende boenhet noe som medfører at man må ha tilgang til naboboenheten for betjening og ettersyn av stoppekranen, stoppekranen er ikke funksjonstestet grunnet høy alder/tilstand.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

På grunn av lekkasje fra utekran anbefales en kontroll / utbedring av rørlegger. Ved eventuelle oppgraderinger av våtrom/kjøkken vil det være hensiktsmessig å skifte vannrør. Etablering av egen hovedstoppekran i boenheten anbefales.

6.22 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i gang i andre etasje.



Det registreres utettheter ved gjennomføringer i sikringsskapet.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Deler av det elektriske anlegget er oppgradert i 2017.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Ja
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk

TG-3

Det er hull/innføringer i inntak eller sikringsskap som ikke har nippelinføringer eller er tettet med masse beregnet for formålet. Det er kun fremlagt samsvarserklæring på deler av utførte arbeider på det elektriske anlegget.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Utbedringskostnader

Under 10 000

6.23 Varmtvannsbereder



Det registreres tegn til en gammel lekkasje på varmtvannsberederen.

Plassering bereder

Bod i naboenhet.

Fundament

Plassert på gulv

Årstall

2008

Størrelse

198

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Nei

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Nei

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Ja

Er bereder over 20 år?

Nei

Oppsummering av varmtvannsbereder

TG-2

Bereder er plassert i naboenhet noe som medfører at man må ha tilgang til naboenheten for ettersyn og eventuelt vedlikehold av berederen. Det registreres tegn til at det har vært en lekkasje fra berederen, basert på at det er nyere vannrør tilknyttet berederen, så vurderes det at forholdet er utbedret.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Jevnlig ettersyn anbefales og det anbefales at varmtvannsberederen flyttes til tilhørende boenhet for å lette ettersyn/vedlikehold.

6.24 Ventilasjon



Type ventilering

Naturlig ventilasjon

Naturlig ventilering via klaffventiler på yttervegger og spalteventiler i vinduer periodvis mekanisk avtrekk fra kjøkken og våtrom.

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Lite ventilasjon i boligen, det registreres symptomer på kondens på enkelte vinduer. Det er ukjent om ventilasjon/tilluft er tilstrekkelig. Ventilering ved åpning av vinduer bør påregnes.

Naturlig tilluft fra klaffventil i yttervegg.

6.25 Våtrom: Bad



Bilde fra fuktmåling i vegg tilstøtende dusjsone.



Avtrekksvifte er montert i himlingen.



Oversiktsbilde bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte veggflater.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?

Ja

Selger opplyser at rommet er oppgradert i regi av borettslaget i 2003.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?

Ikke kontrollert

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?

Nei

Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?

Ja

Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?

Ja

Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Ja

Er det påvist tegn til kondensdannelse (fukt) ved gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?

Nei

Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?

Nei

Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?

Nei

Er det registrert knirk i gulvet?

Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Fallforhold er ikke kontrollert under dusjkabinett på grunn av manglende adkomst for måling. Vindu er plassert i våtsone.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå fuktbelastning fra fritt vann på vindu plassert i dusjsone.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Ja

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Grunnet plassering av dusjkabinett er det ikke mulig å foreta tilstrekkelig undersøkelse av sluket. Utførelse vedrørende tettedetaljer/tilstand er ukjent. Tettesjikt har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Det anbefales å fortsatt benytte et dusjkabinett for å unngå ytterligere fuktbelastning fra fritt vann på gulv og vegger.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Vegghengt servantinnredning. Ovenpåliggende servant med armatur. Speil med overlys og stikkontakt over servant. Vegghengt skap ved speil. Vegghengt høyskap. Dusjkabinett med dusjarmatur. Gulvstående toalett.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-2

Det registreres støv/ulyd fra avtrekksvifte, ytterligere undersøkelser eller en utskifting av avtrekksviften anbefales.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Ja

Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?

Nei

Oppsummering av fukt

TG-0

Det er foretatt hulltaking med 73 mm hullbor fra tilstøtende soverom. Undersøkelsen viser ingen tegn til skader eller fukt i konstruksjonen. Relativ fuktighet ble målt til 28,1 prosent, ved 23,4 celsius.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

6.26 Øvrig: Varmepumpe (luft til luft)



Varmepumpe er plassert i stue.

Beskrivelse

Luft til luft varmpumpe plassert i stue.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Huseier opplyser at det ble utført service på varmpumpen for 5-6 år siden, forholdet er ikke dokumentert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Service av varmpumpe anbefales.

6.27 Øvrig: Innvendige overflater



Bod benyttet som vaskerom.

Beskrivelse

Her medtas kun rom som ikke er beskrevet tidligere. Alle rom er kontrollert når annet ikke er angitt. Det gjøres oppmerksom på at det er bare de rom som har vesentlige visuelle feil/skader på overflater som blir kommentert.

Beskrivelse

Himlinger: Himlingsplater.

Vegger: Baderomsplater og veggplater.

Gulv: Fliser og parkett.

Oppsummering av øvrig

TG-2

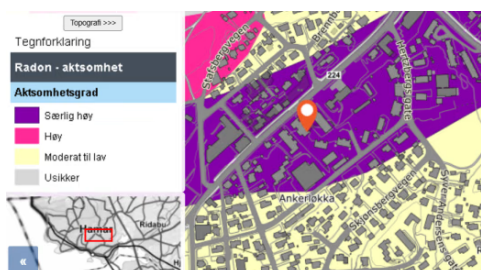
Det vurderes at overflatene i hovedsak er funksjonelle med normal bruksslitasje.

Bod i kjeller (benyttet som vaskerom) har ikke sluk, og baderomsplater er ikke montert i henhold til monteringsanvisning og rommet er derfor ikke å betrakte som et våtrom.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at det monteres en automatisk lekkasjestopper for å begrense eventuelle lekkasjer fra vanninstallasjoner.

6.28 Øvrig: Radon



Kartutsnitt - NGU Radonkart

Beskrivelse

Boligen ligger i ett område med særlig høy aktsomhetsgrad. Informasjon er innhentet fra NGU radonkart.

Oppsummering av øvrig

TG-2

Det er ikke foretatt radonmåling i boligen og verdiene er derfor ukjent.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

For å kartlegge de faktiske forholdene bør det gjennomføres radonmåling.

6.29 Kryp kjeller

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.30 Støttemur

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.31 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.32 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant